

公共外貿コンテナふ頭施設等(品川ふ頭外貿岸壁外3施設及び中央防波堤外側ふ頭棧橋(Y1))指定管理者 一次評価

【評価項目】

大項目	中項目	確 認 項 目				
管理状況	適切な管理の履行	協定や事業計画に沿って適切に管理が行われているか				
			配 点	水準を上回る 2点	水準どおり 1点	水準を下回る 0点
		施設・設備の保守点検(内容、回数等)	×1		○	
		施設の維持・修繕	×1		○	
		施設の清掃(施設の清潔さ)	×1		○	
		人員配置(配置数、配置箇所、専門性等)	×1		○	
		人材育成の取組(専門性向上、接遇向上等)	×1		○	
	安全性の確保	施設の安全性は確保されているか				
			配 点	水準を上回る 2点	水準どおり 1点	水準を下回る 0点
		施設・設備の安全性の確保	×1	○		
		防災への配慮	×1		○	
		防犯への配慮	×1		○	
		緊急時対策	×2		○	
		施設・設備管理に関する書類等の管理	×1		○	
	法令等の遵守	個人情報保護、報告等は適切に行われているか				
			配 点	水準を上回る 2点	水準どおり 1点	水準を下回る 0点
		個人情報保護の取組(内部規程の策定、研修等)	×1		○	
		情報公開の取組(内部規定の策定、研修等)	×1		○	
		各種法令等の遵守	×1		○	
		利用記録等各種情報の管理	×1		○	
		都への報告・連絡	×1		○	
	適切な財務・財産管理	適切な財務運営・財産管理が行われているか				
			配 点	水準を上回る 2点	水準どおり 1点	水準を下回る 0点
		収支計画の達成状況	×2	○		
		経理処理	×1		○	
		都有財産(物品など)の管理	×1		○	
		経理・現金に関する書類等の管理	×1		○	
	事業の取組	事業計画どおりのサービスが提供されているか				
			配 点	水準を上回る 2点	水準どおり 1点	水準を下回る 0点
		適切な係船調整	×2		○	
		背後施設との一体的運用	×2		○	
		事業計画どおりのサービスが提供されているか				
		船舶スケジュールが混み合う中、天候や背後の荷役作業等の状況を踏まえ、必要な施設補修を行った上で、計画額を上回る納付額となった。また、物品等の管理、経理、現金等に関する書類等の管理についても、適切に行われた。				
		船舶代理店や港湾運送事業会社と連絡を密にとり、迅速かつ適切な係船調整を行うとともに、効率的な荷役作業となるよう、岸壁や棧橋とヤード、コンテナクレーン等の背後施設との一体的な運用を実施した。				
事業効果	事業の取組	事業計画どおりのサービスが提供されているか				
			配 点	水準を上回る 2点	水準どおり 1点	水準を下回る 0点
		適切な係船調整	×2		○	
		背後施設との一体的運用	×2		○	
		事業計画どおりのサービスが提供されているか				
		船舶スケジュールが混み合う中、天候や背後の荷役作業等の状況を踏まえ、必要な施設補修を行った上で、計画額を上回る納付額となった。また、物品等の管理、経理、現金等に関する書類等の管理についても、適切に行われた。				
		船舶代理店や港湾運送事業会社と連絡を密にとり、迅速かつ適切な係船調整を行うとともに、効率的な荷役作業となるよう、岸壁や棧橋とヤード、コンテナクレーン等の背後施設との一体的な運用を実施した。				
	事業の取組	事業計画どおりのサービスが提供されているか				
			配 点	水準を上回る 2点	水準どおり 1点	水準を下回る 0点
		適切な係船調整	×2		○	
		背後施設との一体的運用	×2		○	
		事業計画どおりのサービスが提供されているか				
		船舶スケジュールが混み合う中、天候や背後の荷役作業等の状況を踏まえ、必要な施設補修を行った上で、計画額を上回る納付額となった。また、物品等の管理、経理、現金等に関する書類等の管理についても、適切に行われた。				
		船舶代理店や港湾運送事業会社と連絡を密にとり、迅速かつ適切な係船調整を行うとともに、効率的な荷役作業となるよう、岸壁や棧橋とヤード、コンテナクレーン等の背後施設との一体的な運用を実施した。				
	事業の取組	事業計画どおりのサービスが提供されているか				
			配 点	水準を上回る 2点	水準どおり 1点	水準を下回る 0点
		適切な係船調整	×2		○	
		背後施設との一体的運用	×2		○	
		事業計画どおりのサービスが提供されているか				
		船舶スケジュールが混み合う中、天候や背後の荷役作業等の状況を踏まえ、必要な施設補修を行った上で、計画額を上回る納付額となった。また、物品等の管理、経理、現金等に関する書類等の管理についても、適切に行われた。				
		船舶代理店や港湾運送事業会社と連絡を密にとり、迅速かつ適切な係船調整を行うとともに、効率的な荷役作業となるよう、岸壁や棧橋とヤード、コンテナクレーン等の背後施設との一体的な運用を実施した。				
	事業の取組	事業計画どおりのサービスが提供されているか				
			配 点	水準を上回る 2点	水準どおり 1点	水準を下回る 0点
		適切な係船調整	×2		○	
		背後施設との一体的運用	×2		○	
		事業計画どおりのサービスが提供されているか				
		船舶スケジュールが混み合う中、天候や背後の荷役作業等の状況を踏まえ、必要な施設補修を行った上で、計画額を上回る納付額となった。また、物品等の管理、経理、現金等に関する書類等の管理についても、適切に行われた。				
		船舶代理店や港湾運送事業会社と連絡を密にとり、迅速かつ適切な係船調整を行うとともに、効率的な荷役作業となるよう、岸壁や棧橋とヤード、コンテナクレーン等の背後施設との一体的な運用を実施した。				

大項目	中項目	確 認 項 目				
事業効果	利用の状況	事業計画どおりの利用状況となっているか				
			配 点	水準を上回る 2点	水準どおり 1点	水準を下回る 0点
		使用許可件数	× 1		○	
	<評価の内容> 係留施設の使用許可等の件数は、過去3年の平均と概ね同水準となっている。					
	利用者の反応	利用者の満足を得られているか				
			配 点	水準を上回る 2点	水準どおり 1点	水準を下回る 0点
		施設の維持管理状況	× 2		○	
		事故・故障対応	× 2		○	
		問合せ・要望対応	× 2	○		
		外部機関との調整対応	× 2		○	
	<評価の内容> 点検時に発見した不具合や利用者からの要望に対しては適切な維持補修を実施し、事故への対応も的確に行った。維持補修では、引き続き補修要望情報サイトを独自に構築し、利用者からの修繕要望を関係者間で共有することにより、迅速かつ着実な修繕を行った。また、利用者とは定期的に意見を聞く機会を設け、直接要望を把握するとともに、アンケート調査も実施しているところであり、概ね良好な評価を得た。					
	行政目的の達成	行政と連携を図り施設の目的を達成しているか				
			配 点	水準を上回る 2点	水準どおり 1点	水準を下回る 0点
		施設の目的達成	× 2	○		
		都及び関係機関等との連携	× 2		○	
		都の政策と連動した事業の実施	× 2		○	
都の実施策への協力		× 2		○		
<評価の内容> 背後施設の利用状況に合わせて、係船調整を迅速、適切に実施するとともに、管理する全ふ頭において、東京海上保安部へ提出済みの運用マニュアルに基づき、一定規模までの船舶の係留を可能とし、寄港の促進、利便性向上を図っている。また、施設の修繕工事において、借受者及び施工業者と綿密に調整することで、バースの運用を止めることなく施工を完了した。						

特記事項	背後の指定管理者所有施設との一体的運用により、効率性発揮、良好な運営を図っている。 また、劣化損傷した施設の改修等を適宜・適切に行ったほか、風向風速計の増設や、一般社団法人 日本気象協会が提供する気象情報サービスに加入し、荷役実施事業者等に対しメールによる通知（ブッシュ通知）を行うことで、本船着岸時や荷役時の強風による事故発生の事前予防に努めるなど事故防止策にも積極的に対応した。
要改善事項等	

【一次評価結果】

評点	標準点	評価基準				一次評価結果	得点	B
	44点	S	A	B	C		53	

【確認事項】

1. 財務状況

指定管理者の財務状況	別紙「事業者の財務状況の確認」のとおり、令和7年度も令和6年度同様に、港湾施設の管理運営事業を行うに当たり、財務状況による支障等は見受けられない。
------------	---

2. 特命要件の継続等

特命要件の継続	都が所有する対象施設(岸壁・棧橋)と物理的に連続する背後の荷さばき施設(ガントリークレーン・ヤード等)を引き続き所有し、一体的に管理運営できているとともに、外貿コンテナふ頭(岸壁、棧橋・荷さばき施設等)の管理運営実績と活用可能なノウハウを有している。
---------	---

指定管理者の管理運営状況評価について

第１ 一次評価（所管局による評価）

（１） 確認項目の評価基準

評価に当たっては、施設の設置目的や指定管理者が果たすべき役割などを踏まえ、各確認項目について、「水準を上回る（２点）」、「水準どおり（１点）」及び「水準を下回る（０点）」の３段階で評価を行う。

各確認項目について、施設の管理運営において所管局が求める水準を評価水準として定め、なるべく客観的な事実及び情報に基づき、達成状況を分析する。

（２） 一次評価の評価基準

各確認項目の評価の得点の合計点に基づき、一次評価を決定する。

＜公共外貿コンテナふ頭施設＞

大項目	項 目		確認項目数
管理状況	適切な管理の履行	協定や事業計画に沿って適切に管理が行われているか	５
	安全性の確保	施設の安全性は確保されているか	６
	法令等の遵守	個人情報保護、報告等は適切に行われているか	５
	適切な財務・財産管理	適切な財務運営・財産管理が行われているか	４
事業効果	事業の取組	事業計画どおりのサービスが提供されているか	２
	利用の状況	事業計画どおりの利用状況となっているか	１
	利用者の反応	利用者の満足を得られているか	４
	行政目的の達成	行政と連携を図り施設の目的を達成しているか	４
合 計			３１

（３） その他

一次評価では、確認項目の評価のほか、指定管理者の財務状況に関して、分析等を行う。

第２ 二次評価（評価委員会による評価）

（１） 評価の内容

評価委員会は、施設の設置目的、所管局の示した管理運営において求める水準、指定管理者が果たすべき役割などを踏まえた上で、各種資料を基に、一次評価の内容について検証し、管理運営状況、事業効果その他について客観的・専門的な評価を行う。

更に評価委員会は、公の施設の設置目的を最大限発揮させていくという観点から、所管局に対して指定管理者のサービス水準の向上、効率的な運営の推進等に関する助言を行うことができる。

（２） 二次評価の評価基準

二次評価は、次の４段階で決定する。

評 価	内 容
S	管理運営が優良であり、特筆すべき実績・成果が認められた施設
A	管理運営が良好であり、管理運営に係る様々な点で優れた取組が認められた施設
B	管理運営が良好であった施設
C	管理運営の一部において良好ではない点が認められた施設

「S」評価は、特に優れた取組を行い、成果をあげている指定管理者を評価するために用いることとする。よって、「S」と位置づける場合は、指定管理者の取組や成果が真に当該評価に該当するものであるか、十分に検証することとする。

第3 総合評価

所管局は、一次評価及び二次評価結果に基づき、総合評価を決定する。

■ 事業者の財務状況の確認

対 象 施 設		公共外貿コンテナふ頭施設等	指定管理者	東京港埠頭株式会社
確認項目	確 認 内 容	意 見 ・ 検 討 内 容 等		
事業者財務状況	経営資本営業利益率(%)	率、ランクとも選定時に対し、下回っている。		
	経営資本回転率(回)	率、ランクとも選定時と同等の水準を維持している。		
	売上高営業利益率(%)	率、ランクとも選定時と同等の水準を維持している。		
	流動比率(%)	率、ランクとも選定時と同等の水準を維持している。		
	自己資本比率(%)	率、ランクとも選定時と同等の水準を維持している。		
	固定資産長期資本比率(%)	率、ランクとも選定時に対し、上回っている。		
	総 評	令和7年度も令和6年度同様に、港湾施設の管理運営事業を行うに当たり、財務状況による支障等は見受けられない。		

(1) 損益計算書（東京港埠頭株式会社 損益計算書）

(単位：千円)

科 目 (項目)	R2年度 (選定時)	R6年度	R7年度
売上高(営業収益) A	17,759,243	19,095,836	19,251,150
売上原価 B	14,300,544	16,029,666	16,394,341
販売費及び一般管理費 C	708,330	807,021	804,705
〔営業利益〕 D=(A-(B+C))	2,750,368	2,259,149	2,052,102

(2) 貸借対照表（東京港埠頭株式会社 貸借対照表）

(単位：千円)

科 目 (項目)	R2年度 (選定時)	R6年度	R7年度
流動資産 a	28,499,541	54,347,063	54,355,471
事業資産 b			
事業資産建設仮勘定 c			
固定資産 d	71,489,258	59,401,687	69,523,212
うち建設仮勘定 d-2	1,251,929	4,594,782	5,002,676
うち投資その他の資産 d-3	8,594,786	8,969,416	8,981,443
繰延資産 e	0	0	0
〔資産の部 計〕 E=(a+b+c+d+e) E=(a+d+e) (H20～)	99,988,799	113,748,750	123,878,684
流動負債 f	6,362,825	5,746,086	5,647,599
固定負債 g	32,343,293	25,343,729	34,013,015
引当金 h			
〔負債の部 計〕 F=(f+g+h) F=(f+g) (H20～)	38,706,118	31,089,816	39,660,614
資本金 i	16,855,000	24,379,618	24,379,618
羽田沖浅場維持管理基金 j			
資本剰余金 l	14,435,904	21,960,522	21,960,522
利益剰余金 k	29,991,776	36,318,793	37,877,928
評価・換算差額等その他 n	0	0	0
〔純資産の部 計〕 G=(i+j+k) G=(i+l+k+n) (H20～)	61,282,680	82,658,934	84,218,069
〔負債・純資産の部 計〕 H=(F+G)	99,988,799	113,748,750	123,878,684

(3) 経営資本（年度期首期末平均）

(単位：千円)

項 目	R2年度（選定時）	R6年度	R7年度
〔経営資本〕 E-c-(d-2)-(d-3) E-(d-2)-(d-3)-e (H20～)	90,142,084	100,184,552	109,894,565
		R5-R6年度	R6-R7年度
	期首+期末の平均	93,617,056	105,039,559
項 目	R2年度（選定時）	R6年度	R7年度
〔固定負債・純資産合計〕 G+g	93,625,973	108,002,663	118,231,084

【比較表】

	選 定 時		R7年度		ランク比較
	比率等	得 点	比率等	得 点	
経営資本営業利益率 (%)	3.03	2	1.95	1	下回
経営資本回転率 (回)	0.20	1	0.18	1	同等
売上高営業利益率 (%)	15.49	5	10.66	5	同等
流動比率 (%)	447.91	5	962.45	5	同等
自己資本比率 (%)	61.29	5	67.98	5	同等
固定資産長期資本比率 (%)	76.36	3	58.80	5	上回

【ランク表】

	算 出 結 果 範 囲				
	ラ ン ク				
経営資本営業利益率	～2.5	2.5～3.5	3.5～4.5	4.5～5.5	5.5～
	1	2	3	4	5
経営資本回転率	～0.5	0.5～0.8	0.8～1.2	1.2～2.2	2.2～
	1	2	3	4	5
売上高営業利益率	～2.5	2.5～3.5	3.5～4.5	4.5～5.5	5.5～
	1	2	3	4	5
流動比率	～70	70～90	90～120	120～200	200～
	1	2	3	4	5
自己資本比率	～25	25～35	35～45	45～55	55～
	1	2	3	4	5
固定資産長期資本比率	95～	95～85	85～75	75～65	65～
	1	2	3	4	5